

## MIETRECHT UND WEG

## KÜNDIGUNGSRECHT

## Vermieter kann kündigen, wenn Wohnung unberechtigt an Dritte überlassen wird

| Wird eine Mietwohnung unberechtigt an Medizintouristen überlassen, kann der Vermieter außerordentlich kündigen. |

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Amtsgericht München. Ausgangspunkt des Streits war eine Mietwohnung in München. Diese hatte der Mieter zu einem monatlichen Betrag von 1.230 EUR angemietet. Bei Abschluss des Mietvertrags hatte er gegenüber dem Vermieter erklärt, dass er mit seiner Ehefrau dort einziehen wolle. In der Folgezeit nutzten immer wieder neue Personen aus dem arabischen Kulturkreis die Wohnung. Daraufhin kündigte der Vermieter wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung der Wohnung an dritte Personen. Der Mieter räumte die Wohnung nicht. Der Vermieter erhob Klage vor dem Amtsgericht. Es stellte sich heraus, dass der Mieter tatsächlich nicht in der Wohnung lebte, sondern an seiner alten Anschrift, die er im Mietvertrag angegeben hatte.

Der Mieter bestreitet die Untervermietung. Er könne es sich dank seiner guten finanziellen Verhältnisse leisten, in der Wohnung ausschließlich Gäste, Geschäftspartner und Freunde, die sich zu Besuch in München befinden, kostenlos unterzubringen.

Das Gericht glaubte ihm nicht. Es führte eine Beweisaufnahme durch und verurteilte ihn dann, die Wohnung zu räumen. Ausschlaggebend waren die folgenden Gründe:

- Die angemietete Wohnung ist 10 Kilometer von der vom Mieter tatsächlich genutzten Wohnung entfernt, also keine unerhebliche Strecke. Die Höhe der Miete steht auch nicht im Verhältnis für die Verwendung der Wohnung als bloßes Gästezimmer.
- Der Mieter unterhielt Geschäftsbeziehungen zu einem arabischstämmigen Mann, der gerichtsbekannt wiederholt und in zahlreichen Fällen privat angemietete Wohnungen in München an sogenannte Medizintouristen aus dem arabischen Raum weitervermietet.
- Gegen den Mieter ist ein weiteres Verfahren vor dem Amtsgericht mit nahezu identischem Vorwurf anhängig.

Das Gericht führte weiter aus, dass schon nach dem eigenen Vortrag des Mieters feststehe, dass regelmäßig mehrere Personen in seiner Wohnung untergebracht wurden. Es sei keinerlei Anspruch auf die Erteilung einer so weitreichenden Gebrauchsüberlassung ersichtlich. Werden in einer Zwei-Zimmer-Wohnung immer wieder wechselnd gleich mehrere Personen untergebracht, ist dies mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Wohnung verstärkt abgenutzt wird. Auch werden die Wohnungsnachbarn gesteigert beeinträchtigt (z.B. durch Lärm). Eine solche (gewerbliche oder auch nicht gewerbliche) Überlassung der Mieträume an Dritte ist ein derart schwerwiegender Pflichtverstoß, dass dem Vermieter nicht zuzumuten ist, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortzusetzen. Der Mieter muss die Wohnung daher räumen.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 29.9.2015, 432 C 8687/15, Abruf-Nr. 146550 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## HAUSFRIEDENSBRUCH

## Polizei darf Hausrecht in einer Studenten-WG zwangsweise durchsetzen

| Die Mutter eines Studenten darf sich gegen den Willen anderer Mitglieder einer Studenten-Wohngemeinschaft (WG) nicht dauerhaft in den Räumen der WG aufhalten. Polizeibeamte dürfen das Hausrecht der Mitbewohner zwangsweise durchsetzen, wenn die Mutter auch nach vorheriger, polizeilicher Aufforderung die Räume der WG nicht freiwillig verlässt. |

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm im Fall eines WG-Bewohners entschieden. Weil er Urlaub machen wollte, hatte er seine Mutter gebeten, seine Katzen und sein Meerschweinchen zu versorgen und auf sein WG-Zimmer aufzupassen. Das tat die Mutter, indem sie sich während seiner Abwesenheit in der Wohnung aufhielt. Einem anderen Mitbewohner der WG gefiel das nicht. Er widersprach dem dauernden Aufenthalt und forderte die Frau auf, die Wohnung zu verlassen. Da die Frau der Aufforderung nicht nachkam, verständigte der Mitbewohner die Polizei. Weil die Frau in der Wohnung nicht amtlich gemeldet war, forderten die Polizeibeamten sie auf, die Wohnung zu verlassen. Die Frau weigerte sich. Es kam zu einem Tumult, bei dem die Polizisten die Frau u.a. an den Armen festhielten.

Die Frau hielt den Polizeieinsatz für rechtswidrig und verlangte ein Schmerzensgeld wegen einer vermeintlichen Amtspflichtverletzung.

Mit ihrer Klage blieb sie jedoch erfolglos. Die Richter am OLG entschieden, dass ihr aufgrund des Polizeieinsatzes kein Schadenersatzanspruch zustehe. Selbst wenn sie verletzt worden sei, seien diese Verletzungen keine Folge eines amtspflichtwidrigen Handelns der Polizeibeamten. Diese hätten vielmehr rechtmäßig gehandelt. Sie seien berechtigt gewesen, gegen die Frau einen Platzverweis auszusprechen und diesen sodann mit unmittelbarem Zwang durchzusetzen.

Die Frau habe die öffentliche Sicherheit und Ordnung gestört. Ihr dauerhafter Aufenthalt in der Wohnung habe das Hausrecht des Mitbewohners verletzt. Dieser durfte die Frau aus der Wohnung verweisen. Der Sohn habe ihr zwar die Schlüssel überlassen und ihr erlaubt, die Wohnung zu betreten, um die Haustiere zu versorgen. Er habe ihr aber keinen dauerhaften Aufenthalt von mehreren Tagen auch in den Gemeinschaftsräumen der Wohnung erlauben können. Eine studentische Wohngemeinschaft sei auf das Zusammenleben regelmäßig jüngerer Erwachsener in einer vergleichbaren Lebenssituation ausgerichtet. Neben Räumen, die ein einzelner allein nutze, verfüge sie über von allen Mitbewohnern gemeinsam zu nutzende Räume. Der dauerhafte Aufenthalt von Angehörigen einer anderen Generation in diesen Räumen sei ihr fremd. In einer Wohngemeinschaft suchten zudem ihre Mitglieder neue Mitbewohner aus. Das lasse es nicht zu, einen Mitbewohner durch seine Mutter, und sei es auch nur über einige Tage, auszutauschen.

Die hinzugerufenen Polizeibeamten hätten das dauerhaft verletzte Hausrecht des Mitbewohners durchsetzen dürfen. In den Abendstunden des Polizeieinsatzes habe der Mitbewohner sein Hausrecht nicht selbst kurzfristig zivilrechtlich schützen können. Darüber hinaus habe das Verhalten der Frau den Tatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllt, nachdem sie auch nach der Aufforderung des Mitbewohners zum Verlassen der Wohnung dort verblieben sei.

**QUELLE** | OLG Hamm, Urteil vom 22.1.2016, 11 U 67/15, Abruf-Nr. 146551 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## UNWIRKSAME KLAUSEL

## Mieter muss keine Mieterwechselfpauschale zahlen

| Muss ein Mieter nach einer Mietvertragsklausel eine Mieterwechselfpauschale an die Hausverwaltung bezahlen, ist dies ein Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG). |

Diese Entscheidung zugunsten des Mieters traf das Amtsgericht Münster. Das Gericht begründete dies damit, dass der Mieter unangemessen benachteiligt werde. Die Hausverwaltung erhalte nämlich bereits vom Vermieter eine Vergütung für ihre Tätigkeit.

**QUELLE** | Amtsgericht Münster, Urteil vom 31.7.2015, 55 C 1325/15, Abruf-Nr. 145989 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## PRIVATHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

## Wohnungsschäden durch einen drogenabhängigen Mieter

| Verursacht ein Mieter in schuldunfähigem Zustand wegen Halluzinationen aufgrund von Drogenkonsum Schäden an der Wohnung, kann ein Anspruch auf Deckungsschutz gegen seinen Privathaftpflicht-VR bestehen. |

So entschied es das Landgericht (LG). Es machte deutlich, dass sich der Versicherer nicht auf den Ausschluss der Haftung für Abnutzung, Verschleiß und übermäßige Beanspruchung der angemieteten Sache berufen könne. Auch greife kein Ausschluss wegen einer ungewöhnlichen und gefährlichen Beschäftigung. Eine solche liege weder in der eigentlichen Beschädigungshandlung, noch in dem Drogenkonsum an sich. Schließlich seien die Schadensfolgen nicht vorsätzlich herbeigeführt worden. Daher sei die Eintrittspflicht des VR auch nicht wegen einer Vorsatztat ausgeschlossen.

**QUELLE** | LG Dortmund, Urteil vom 22.10.2015, 2 O 203/13, Abruf-Nr. 146222 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## GEMEINSCHAFTSANTENNE

## Eigentümergeinschaft muss keine GEMA-Gebühren zahlen

| Überträgt eine Wohnungseigentümergeinschaft über Satellit ausgestrahlte und mit einer Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage empfangene Fernseh- oder Hörfunksignale zeitgleich, unverändert und vollständig durch ein Kabelnetz an die angeschlossenen Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer weiter, ist dies keine öffentliche Wiedergabe im Sinne des Urhebergesetzes. |

So entschied es der Bundesgerichtshof (BGH). Deshalb bestehen weder Schadenersatzansprüche oder Wertersatzansprüche von Urhebern, Künstlern, Sendeunternehmen oder Filmherstellern noch Vergütungsansprüche der ausübenden Künstler gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 17.9.2015, I ZR 228/14, Abruf-Nr. 182143 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).